



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405292

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024516-79.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CARLOS AURELIO SARALEGUI LHAMAS JUNIOR, é agravado BANCO INTER S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4884

Agravo de Instrumento nº 2024516-79.2025.8.26.0000

Comarca: Sorocaba (7ª Vara Cível)

Agravante: Carlos Aurélio Saralegui Lhamas Junior (autor)

Agravado: Banco Inter S/A. (réu)

Juiz(a) prolator(a) da decisão: *José Elias Themer*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DOS EFEITOS DOS LEILÕES. AUSENTES OS REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA MEDIDA.

1. Decisão que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela, mantendo os leilões extrajudiciais de imóvel dado em alienação fiduciária.
2. Recurso do autor desacolhido.
3. Não preenchidos os requisitos do art. 300, do CPC. Elementos insuficientes a demonstrar probabilidade do direito afirmado. Agravante reconhece a inadimplência. Realizada notificação, nos termos da legislação pertinente, sem purgação da mora. Cognição sumária que leva à aparente regularidade da consolidação da propriedade fiduciária em favor do agravado.
4. Recurso do autor desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: *Ação anulatória de leilão c.c. tutela antecipada de urgência.*

Agravante: *Carlos Aurélio Saralegui Lhamas Junior*
(autor).

Agravado: *Banco Inter S/A* (réu).

Decisão agravada: *Decisão que indeferiu o pedido*

liminar para suspensão do leilão realizado (fls. 29, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer a reforma da decisão agravada para que seja determinada a suspensão dos efeitos dos leilões realizados, bem como qualquer outra tentativa de alienação que venha a ocorrer (fls. 1/13, deste instrumento).*

Tutela recursal: *Concedido efeito ativo ao recurso para determinar a suspensão dos efeitos dos leilões, bem como qualquer outra tentativa de alienação do bem.*

Recurso tempestivo. Preparo dispensado, porque tramita com *gratuidade judiciária*.

Contrarrazões (fls. 110/115).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Voto pelo desprovimento do recurso.

2. Cuida-se, na origem, de ação de sustação de leilão extrajudicial de imóvel dado em alienação fiduciária, com pedido de tutela de urgência para suspensão dos efeitos dos leilões já realizados.

3. O MM. Juiz entendeu não estarem preenchidos os requisitos para concessão da medida liminar pretendida, no que agiu

com acerto.

4. A Lei nº 9.514/1997 estabelece em seu art. 26:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.”

Ou seja, a notificação do devedor para purgação é suficiente para realização dos leilões extrajudiciais.

5. É certo que o art. 300, do CPC, dispõe que *a tutela*

de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em apreço, resta inconteste a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, na medida em que o devedor foi efetivamente notificado, *mas* não promoveu a purgação da mora (fls. 160/162 dos autos de origem). A questão sequer cabe ser discutida no âmbito deste agravo de instrumento, principalmente porque se relaciona diretamente com o mérito da demanda anulatória.

Nada indica que o credor tenha criado óbice para o pagamento da dívida, negando a regularização da inadimplência do devedor.

Além disso, verifica-se que foi realizada intimação do devedor, por telegrama, relativa ao praxeamento dos imóveis (fls. 163/165 dos autos originários).

6. Assim, *em análise perfunctória*, não se evidenciam preenchidos os requisitos exigíveis à concessão da tutela de urgência pretendida, em especial a *probabilidade do direito reclamado*, considerando que *o autor foi notificado*, *mas* não procedeu à purgação da mora, o que indica que a consolidação da propriedade do imóvel em favor do banco fiduciário foi regular, não havendo justificativa plausível para suspensão dos efeitos *da consolidação da propriedade e dos leilões* já realizados.

7. Oportuno destacar que em caso semelhante assim decidiu este *Tribunal*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória. Alienação fiduciária de bem imóvel. Decisão que indeferiu a suspensão de realização de atos expropriatórios. Inconformismo do autor. Alegação de irregularidade de notificação para purgação da mora e telegrama acerca das datas dos leilões. Desacolhimento. Mora incontroversa por problemas financeiros. Regularidade da notificação extrajudicial para purgação da mora. Inteligência do artigo 2º, § 2º, do Decreto-Lei nº 911/69. Consolidação da propriedade averbada na matrícula. Datas dos leilões notificadas à parte agravante por meio de telegrama. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2212903-49.2023.8.26.0000; Relator (a): **Celina Dietrich Trigueiros**; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator